



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINË POLIFUNKSIONALE WEST RESIDENCE”,  
NË RRUGËN “IBRAHIM RUGOVA”, BASHKIA TIRANË

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. DAMIAN GJIKNURI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 4, Datë 10.11.2017

Projektues:

Stefano Boeri Architeti  
ANK Architecture, studio lokale



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

### 1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

### 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

### 6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit (opsional)

## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë Polifunksionale West Residence, Bashkia Tiranë”, me zhvillues kompaninë “Invest Society” sh.p.k, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:

*“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”*

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë, gjendet brenda një zone të formuar në faza të ndryshme historike të qytetit të Tiranës, ajo ndodhet pranë godinave të banimit, me arkitektura të ndryshme të krijuara ndër vite në këtë zone, si: ish-vilave dhe rezidencave të vjetra të punonjësve dhe parisë së ish-blokut, ku këto të fundit, në një fazë të zhvillimeve të mëdha urbane në qytetin e Tiranës, pas viteve 90’, u transformuan në godina të reja banimi shumëkatëshe, 9, 10, 11, 12 kat dhe në objekte me fokus shërbimin publik, si; hotele, zyra biznesesh të ndryshme, Bar, Restorante, etj.





Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

### 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Përmiratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR 168, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket numrit të kateve dhe intensitetit të ndërtimit.



Fig.2 vendodhja e pronës në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit, ekstrakt PPV 2030



## 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "West Residence", Tiranë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

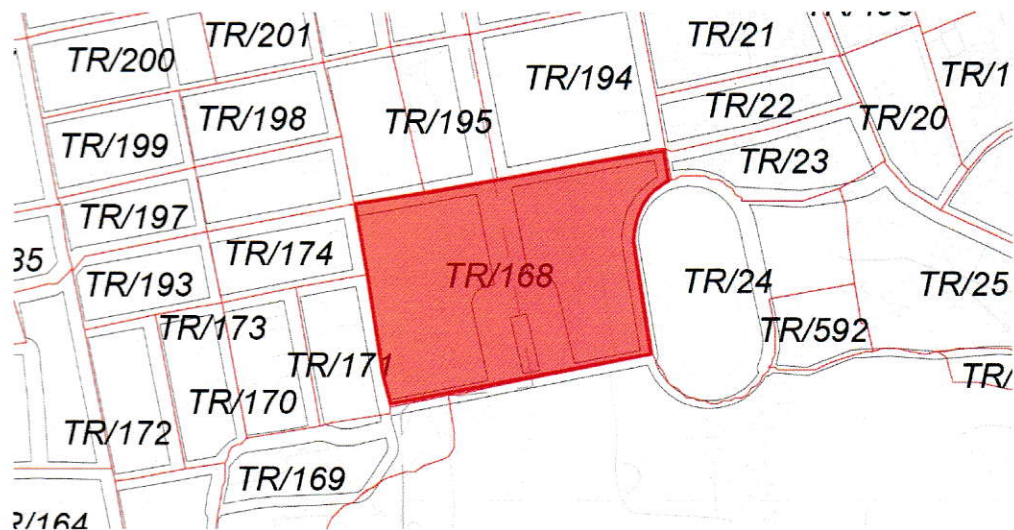


Fig. 3 ppt\_12\_harta e njesive strukturore

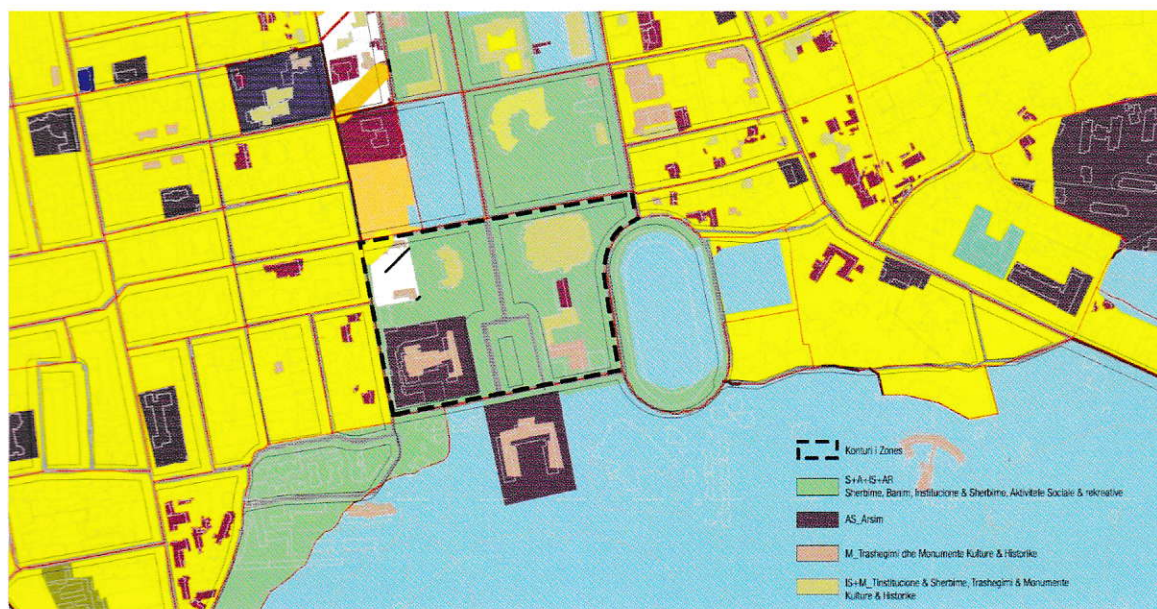


fig.4 ppt\_07\_harta e propozuar e kategorive e perdorimit te tokes





Fig.5 ship\_01\_harta e propozuar e rrjetit rrugor

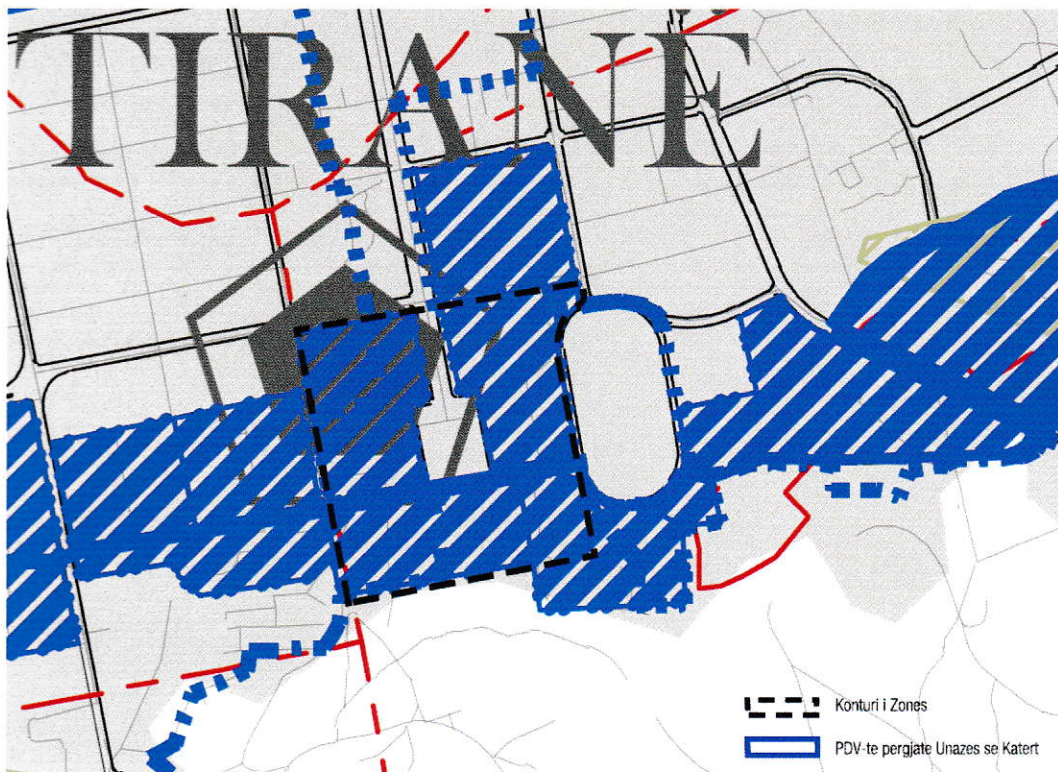


Fig.6. ppt\_harta e propozuar e poleve ekonomike



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, ndodhet në zonën e ish-blokut, qyteti Tiranë, përgjatë rrugës “Ibrahim Rugova” në perëndim. Kjo zonë ka një rendësi të veçantë në lidhje me qytetin, si pjesë e ish zonës së bllokut, mjaft qendrore me shërbimet dhe godinat administrative të qytetit. Ndodhet farë pranë parkut 432 dhe në rrugë paralele me bulevardin qendror e historic të qytetit të Tiranës. Sipërfaqja e pronës është 1788 m<sup>2</sup>

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

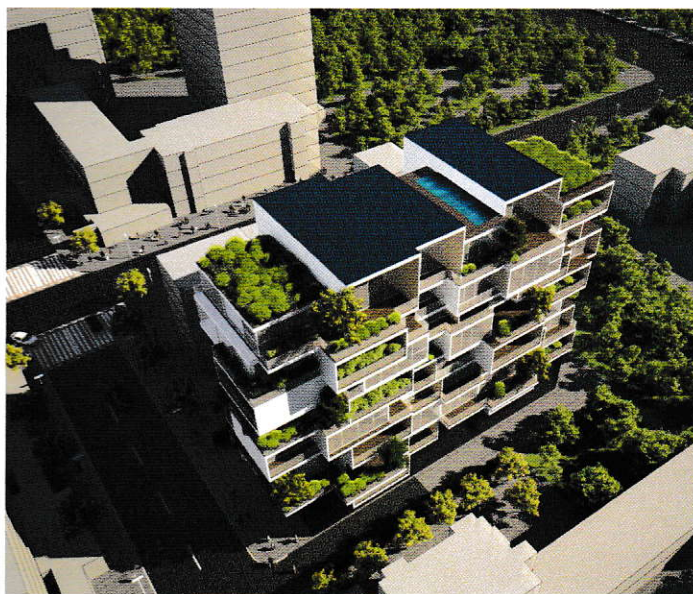
Në pjesën veriore, nga godina banimi 5 katëshe. Në pjesën lindore, parallel me parcelën, ndodhet godina e presidencës së shqipërisë. Në perëndim ajo përballet me rrugën “Ibrahim Rugova”, me disa objekte banimi dhe shërbimesh shumëkatëshe 9, 10 dhe 12 katësh; me arkitektura bashkohore, dhe me vlera të mira estetike për qytetin e Tiranës. Ndërkohë që nga ana jugore, parcela rrethohet me objekte banimi të para viteve 90’, 4 katësh, dhe pas saj Akademinë e Arteve të Shqipërisë.

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash por edhe dëmsh urbanistike dhe arkitektonike, të krijuara ndër vite, vlerohet të ideoet në këtë rast një volum i ri, bashkëkohor, që kërkon të rigjenerojë vlerat urbane në zone dhe të vlerësojë hapësirën publike rreth e përfaqë propozimit të ri.

Objekti i ri është konceptuar si një bashkësi volumesh në lartësi, me taraca të gjelbëruara dhe jo, por plotësisht të ndricuara dhe ventiluara nga drita natyrale, dhe orientimet e alternuara në të gjitha drejtimet. Lartësia e objektit, kërkon të respektojë siluetën e ndërtesave ekzistuese në këtë zone.



RESIDENTIAL BUILDING - Bloku, Tirana  
Project Presentation November 2017



AERIAL VIEW

**Funksionaliteti:** Projekti kryesisht është një ndërtesë mikse, kryesisht rezidenciale, me apartamente të tipologjive të ndryshme, por që nuk mungojnë ambientet për aktivitete ekonomike, dyqane dhe bare respektivisht në katet 0 dhe katin +1. Ndërtesa është e përbere nga 4 kate parkimesh nëntokësore, duke u shërbyer banorëve, punonjësve dhe klientëve që frekuentojnë ndërtesën.

**PROJECT PROPOSAL - Functional Program**

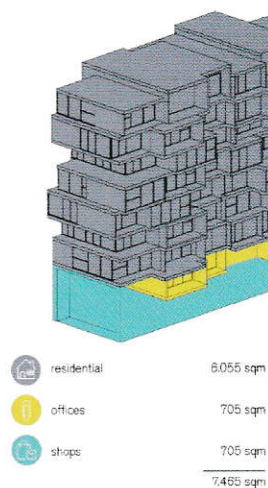
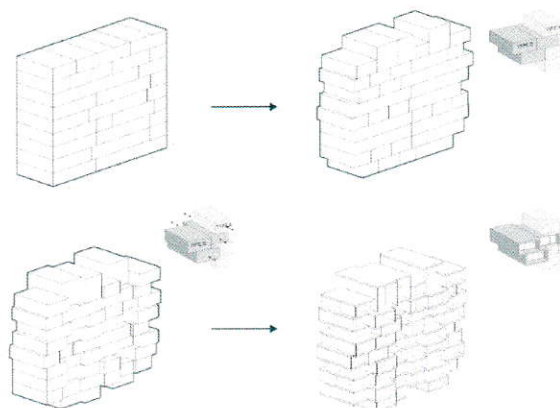


Fig.7 skema funksionale

#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

**Gjeometria dhe fasada:** Ndërtesa ka një formë drejtkëndore, e “lëvizur-spostuar”, në cdo kat të saj, duke krijuar kështu një lojë volumesh dhe taracash apo verandash të gjelbëruara në të gjitha fasadat e saj.

**PROJECT PROPOSAL - Volumetric Concept**





Volumet e zhvendosura në drejtimin lindje-perëndim, janë të dimensioneve të ndryshme, duke koresponduar me programin planimetri dhe volumetri, të apartamenteve që zhvillohen në 1 nivel dhe në 2 nivele (duplex). Fasadat e ‘box-eve’, të apartamenteve të ndryshme, kanë një gjuhë të përbashkët trajtimi, përmes materialit transparent, xhamit. Përdorimi i materialit të drurit për veshjen e disa, llozhave dhe taracave, të objektit, bashkë me gjelbërimin e dendur në to, do të krijoj n harmonizim natyral me pejzazhin e gjelbëruar të asaj zone dhe të qytetit në përgjithësi.



Fig.8 imazh I objektit volumetriok - fasada

#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqja e truallit që zhvillohet	1788 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura	705 m <sup>2</sup>
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: (kati 0) 44,3% (kati tip) 53,2%	
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	55.7%
Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë	7465 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja totale nëntokë	7152 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja totale e ndërtimit	14617 m <sup>2</sup>
Intensiteti i ndërtimit:	4.1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+37,50 m
Numri i kateve mbi tokë:	9 - 10 k
Numri i kateve nën tokë:	4 k

##### DISTANCAT MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri-Lindja: 2,84-3,4m	nga kufiri i pronës për volumin 10 kat
Jug-Lindja: 0,8-16,09m	nga kufiri i pronës për volumin 10 kat
Jug-Perendimi: 0,3m	nga kufiri i pronës për volumin 10 kat
Veri-Perendimi: 1,38-4,51m	nga kufiri i pronës për volumin 10 kat

### DISTANCAT MINIMALE NGA AKSI I RRUGËS

Jug-Perëndim 10,1m nga aksi i rrugës në projekt për volumin 10 kat

### DISTANCAT MINIMALE NGA TRUPI I RRUGËS

Jug-Perëndim 0,1m nga trupi i rrugës në projekt për volumin 10 kat

### DISTANCAT MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE

Veri-Lindja:	54,7 m	nga objekti 3 kate
Jug-Lindja:	4,64 - 16,09 m	nga objekti 1 kate, 2 kate dhe 4 kate
Jug-Perëndimi:	26,2 - 27,2 m	nga objektet 5 kate
Veri-Perëndimi:	19,85 - 24,68 m	nga objektet 4 kate dhe 5 kate

#### **4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Përveç se hapësirave të lëna rreth e përfaqë objektit, si hapësira të lira për të qarkulluar këmbësori, dhe për të aksesuar në raste të daljes emergjente, ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira clodhëse.

## **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

### **5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, në krah të rrugës "Ibrahim Rugova" në Perëndim.

Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.



